

제안된 “임대 권리” 법령에 대한 몇 가지 사실

1. 이것은 임대를 통제하기 위함인가?

이것은 임대 통제가 아닙니다. 이 제안된 임대 권리 법령은 기존의 정당한 사유에 의한 퇴거 조례를 보완한 것으로서, 글렌데일의 집 소유주들로 하여금 세입자들에게 일년 임대 서면 계약서를 제공하고 추가로 일년 갱신을 옵션으로 두도록 요구하고 있으며 임대 기간 중 렌트비와 여타 비용 인상폭은 계약서에 명시하도록 하여 주거 안정화를 꾀하고 증대하고 과도한 렌트비 상승으로 인한 이주의 여파를 최소화 하는 목적을 띄고 있습니다. 렌트비와 여타 인상폭은 집 소유주가 결정하며, 세입자에게 이에 대한 부담가능 여부를 결정할 수 있는 많은 기회를 제공합니다.

2. 이 법령은 언제부터 발효되며 이 시기를 어떻게 알 수 있나?

시의회는 2017년 늦은 여름 또는 초가을에 이 제안된 법령을 검토할 일정을 갖고 있습니다. 시의회는 첫 회의에서 제안된 법령을 소개하고, 일주일 이후 개최되는 차기 회의에서 이를 채택합니다. 제안된 법령이 채택되면, 채택일로부터 30일 이후에 발효됩니다. 채택 발표는 글렌데일 시 웹사이트에 게시될 것입니다. 관심 있으신 분들은 시 웹사이트 홈페이지의 “뉴스”란에서 법령관련 발표 내용을(www.glendaleca.gov) 보실 수 있으며, 또는 www.glendaleca.gov/righttolease 를 방문하셔도 됩니다. 또한, 모든 대상자들에게 이 정보를 전달하기 위한 공공 아웃리치 계획이 마련될 것입니다.

3. 이 법령은 모든 임대 유닛에 적용되는가? 면제 대상은 없는가?

이 법령은 아래의 예외를 제외한 모든 임대 유닛에 적용됩니다:

- 4개 이하의 주거 유닛으로 구성된 임대지 또는 공동이익 개발지 내에 위치한 임대 유닛;
- 호텔의 객실 또는 숙박 시설;
- 저소득층 아파트 및/또는 정부 보조금 대상 유닛;
- 시 당국, 주택 관계 당국, 캘리포니아 주 정부 또는 연방정부와 인구밀도 증가 주택 계약, 포괄형 주택 계약 또는 저렴한 주택 계약 등 임대 유닛에 대한 렌트비의 제약을 부과하는 협정 또는 계약에 저촉되는 임대 유닛
- 서면 임대 계약 합의서 또는 계약에 의해 임대 주거가 취업의 조건이 되는 임대 유닛 또는 기업에 임대한 유닛; 그리고
- 여타 제한된 상황들

4. 집 소유주가 향후 세입자에게 이런 형태의 임대를 제공하도록 요구되고 있는가? 법령이 기존 세입자에게 어떻게 적용되는가?

향후 세입자: 집 소유주는 향후 잠재 세입자에게 최소 일년 임대 기간이 명시되고 추가 일년 연장의 옵션이 추가된 임대 조건을 서면으로 제공하여야 합니다. 이 임대 조건에는 렌트비와 임대 기간 및 임대 연장 기간 중 주거 관련 여타 추가 비용 명시가 포함되어야 합니다.

기존 세입자: 유닛이 렌트 되었고 법령 발효일 현재 서면 임대 계약이 유효한 경우라면, 이 임대 권리 법령은 임대 만료 시점에 해당 유닛에 적용됩니다. 유닛이 서면 계약 없이 임대된 경우, 집 소유주는 본 법령 발효일 이후 30일 이내에 서면 임대 계약서를 세입자에게 제공하여야 합니다. 단, 이 서면 계약에 명시된 렌트비는 본 임대 계약 발효일 이후 120일 기간 동안 인상될 수 없습니다.

5. 집 소유주가 이런 형태의 임대를 제공하지 않으면 어떻게 되는가?

이들 요구 사항을 준수하지 않은 집 소유주는 임대료를 인상할 수 없습니다. 집 소유주가 이 법령의 어떤 조항이든 준수하지 않는 경우, 추후에 세입자의 렌트비 미납으로 인해 집 소유주가 세비 징수 또는 퇴거를 위한 법적 조치를 취할 경우, 집 소유주의 비준수 행위가 세입자에게 방어적 수단이 됩니다.

6. 세입자가 이같은 임대 제안을 거절하고 월별 임대 또는 다른 조건의 임대를 요청할 수 있는가?

세입자 또는 향후 세입자가 최소 일년 임대 기간과 2 차년도 연장 옵션이 명시된 임대 조건을 서면으로 거절할 경우, 집 소유주와 세입자 또는 향후 세입자는 일년 미만 또는 월별 임대 계약을 체결할 수 있습니다.

7. 집 소유주가 임대 2 차년도에 렌트비를 인상할 수 있는 상한선이 있는가?

렌트비가 임대 계약서에 명시된 이상, 상한선은 없습니다.

8. 세입자가 합법적으로 퇴거될 수 있는가?

그렇습니다. 집 소유주는 '퇴거에 대한 정당한 사유' 관련한 글렌데일 시 법령에 명시된 요구사항을 준수해야 합니다.

9. 집 소유주가 세입자 입주 후, 그리고/또는 신규 임대가 시작되기 전에 2 차년도의 렌트비를 인상할 수 있는가?

할 수 없습니다. 렌트비는 1 차년도 임대 계약 체결 시점에 협상되고 확정되어야 합니다.

10. 세입자는 일차 갱신 옵션을 어떻게 행사하나?

최초 1년 임대 기간 만료 30일 전, 세입자가 임대 갱신의 옵션을 행사하기 원하고 퇴거에 대한 정당한 사유가 없는 경우, 세입자는 이를 집 소유주에게 서면으로 알림으로써 이 옵션을 행사할 수 있습니다. 세입자가 임대 갱신의 옵션을 거절하거나 이 옵션 행사에 실패한 경우, 집 소유주와 세입자는 일년 미만의 임대 기간을 갖는 계약을 체결할 수 있습니다. 세입자는 본인이 원할 경우 또한 주 법에 의거하여 통지함으로써 해당 유닛에서 나갈 수 있습니다.

11. 처음 2년간의 임대 기간 이후에 적용되는 요구사항이 있는가?

집 소유주에 대한 요구 사항: 본 조항 관련하여 옵션에 의한 추가 일년 임대 기간 또는 서면 계약에 의해 지속되는 매년 임대 기간 만료 120일 전 또는 그 이전에 집 소유주는 세입자에게 이같은 만료일을 통지하고, 본 법령의 제 9.30.030 조항에 의거하여 퇴거에 대한 정당한 사유가 없는 경우, 세입자에게 최소 일(1)년 기간의 임대 또는 임대 갱신을 서면으로 제공해야 합니다. 이같은 제안은 서면으로 제시되어야 하며 임대 기간 중 임대지 점유와 관련한 렌트비 및 여타 추가 요금을 명시해야 합니다.

세입자에 대한 요구 사항: 세입자는 이같은 서면 제안을 수령한 이후 육십(60)일 이내에 집 소유주에게 서면으로 이같은 제안에 대한 수락 또는 거절 의사를 통보해야 합니다. 세입자가 최소 일(1)년 임대 기간의 서면 임대 제안을 거부하면, 집 소유주와 세입자는 월별 임대 등 일년 미만의 임대 기간에 대한 임대 계약을 체결할 수 있습니다.

12. 세입자가 집소유주의 임대 제안을 거절하면 집 소유주는 향후 일년 임대 제공의 의무에서 벗어나는가?

그렇지 않습니다. 집 소유주는 처음의 최소 일년 임대기간을 명시한 임대 서면 제안을 거부하였으나 거부 이후 최소 12개월 기간 동안 집 소유주로부터 유닛을 임대해 온 세입자에게 매년 최소 일년 임대기간에 대한 임대 옵션을 서면으로 제공해야 합니다.